



Direction Générale des Services

DGA – Aménagement du Territoire
Pôle Solidarités Territoriales / DAT

Dossier suivi par : Anne Gachon
Références : D20-003179
Téléphone : 04 67 67 72 17
E-mail : agachon@herault.fr

Montpellier, le 20 OCT. 2020



AT/10000

MONSIEUR MICHEL LOUP
MAIRE DE VALROS
HOTEL DE VILLE
101 RUE DE LA MAIRIE
34290 VALROS



Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, vous avez sollicité l'avis du Conseil départemental de l'Hérault par un courrier du 25 septembre 2020, sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, approuvé en juillet 2018.

Ce projet de modification concerne principalement :

- Le changement de phasage des Opérations d'Aménagement Programmée (OAP) avec l'ajout de la notion de dureté foncière.
- L'augmentation de la constructibilité des zones AU et UB1.
- La modification des règlements et des prescriptions.
- La mise à jour des emplacements réservés et des annexes.

Après analyse des documents reçus, je porte à votre connaissance les observations suivantes :

bien que la commune ne soit pas soumise à l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et à l'article 11 de la loi DALO du 5 mars 2007, la production de logements locatifs sociaux (LLS) peut être néanmoins anticipée. Le SCoT Biterrois préconise, en effet, 10 % de LLS dans les opérations neuves. La commune prévoit la construction de 147 à 217 logements. Sur la base de 10 %, la commune devrait donc produire entre 15 et 22 LLS. Or, dans les OAP, la commune exprime l'intention de favoriser la mixité sociale sans mentionner le pourcentage de création de LLS. Un emplacement réservé (ER n°14) dédié à la production de LLS selon l'article L 151-41 du code de l'urbanisme et préconisé dans l'avis du département du 20 septembre 2017 lors de la révision du PLU a, toutefois, été prévu. Cet ER, qui intègre le stationnement, ne précise pas le nombre de LLS à venir.

Par ailleurs, le PLU modifié sera plus incitatif en termes de densification urbaine donnant la possibilité d'accroître le nombre de logements à l'hectare et de favoriser les divisions parcellaires par l'augmentation de l'emprise au sol autorisée de 40 à 60 %.

Les autres points du dossier n'attirent pas de remarques particulières de la part du Département.

Hôtel du Département
Mas d'Alco
1977 avenue des moulins
34087 Montpellier Cedex 4

T : 04 67 67 67 67
W : herault.fr

En conclusion, au vu des éléments présentés dans ce projet, j'émet un **avis favorable** au projet de modification du PLU de la commune de Valros.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Pour le Président et par Délégation,
La Directrice du Pôle des Solidarités Territoriales,

Didar Gelas

